30. 4. 2018

ID: 107467

Nájem bytu

V řízení o žalobě o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu (§ 711 odst. 4 obč. zák.) je aktivně věcně legitimován vypovídaný nájemce bytu a pasivně věcně legitimován je pronajímatel. Z uvedeného pak bez dalšího vyplývá, že k podání této žaloby není aktivně věcně legitimována osoba, které sice byla doručena výpověď z nájmu bytu, avšak která v době jejího doručení není nájemcem bytu (např. proto, že jí nájem již dříve zanikl nebo že nájemcem bytu nikdy nebyla). Je tomu tak proto, že výpověď z nájmu bytu doručená takové osobě není způsobilá vůči ní vyvolat žádné právní účinky a tudíž ani nijak nepříznivě zasáhnout do jejího právního postavení. Žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu podaná takovou osobou musí být tedy zamítnuta pro nedostatek aktivní věcné legitimace.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 5029/2016, ze dne 18.12.2017)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobců a) M. D., a b) P. D., zastoupených JUDr. E.R., advokátkou se sídlem v B., proti žalovanému Spolek Klácelova 1/ Údolní 95, v likvidaci, se sídlem v B., zastoupenému JUDr. K.Š., advokátkou se sídlem v B., o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, vedené u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 50 C 92/2012, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 22. června 2016, č. j. 19 Co 254/2015-191, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění :

Žalobci podali původně každý samostatně žalobu k Městskému soudu v Brně, kterou se domáhali určení, že výpověď z nájmu bytu č. 7 ve 4. a 5. nadzemním podlaží budovy na ulici K. v B., ze dne 1. 9. 2012 (doručená žalobcům dne 3. 9. 2012), kterou jim dal žalovaný z důvodu, že řádně nehradili nájemné a úhrady na plnění poskytovaná s užíváním bytu, je neplatná. Městský soud v Brně usnesením ze dne 4. 3. 2013, č. j. 48 C 90/2012-15, spojil obě věci ke společnému řízení a věc projednal pod sp. zn. 50 C 92/2012.

Městský soud v Brně (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 10. 4. 2015, č. j. 50 C 92/2012-155, žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu zamítl (výrok I.) a rozhodl o nákladech řízení účastníků (výrok II.). Soud prvního stupně dovodil, že žalobci nejsou aktivně věcně legitimováni, protože nejsou nájemci předmětného bytu, a to jednak z toho důvodu, že nájemní smlouva ze dne 12. 3. 2001 je neplatná pro neurčitost „co do určení výše nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním bytu, popř. způsobu jejich výpočtu“, a jednak proto, že jejich případné nájemní právo k předmětnému bytu zaniklo výpovědí z nájmu bytu ze dne 18. 3. 2008 (žalobcům doručené dne 28. 3. 2008). Tento závěr odůvodnil tím, že výpověď z nájmu bytu je jednostranný právní úkon a jeho účinky nastávají v okamžiku, kdy se dostane do sféry dispozice příjemce. Žalobci sice v řízení vedeném u stejného soudu pod sp. zn. 46 C 96/2008 napadli tuto výpověď žalobou na určení neplatnosti, ale v průběhu řízení vzali žalobu zpět a řízení bylo usnesením Městského soudu v Brně ze dne 22. 11. 2010, č. j. 46 C 96/2008-75, zastaveno, aniž byla uzavřena nová nájemní smlouva či dohoda o narovnání. Za této situace nastaly účinky výpovědi jejím doručením a nájemní poměr žalobců zanikl uplynutím tří měsíční výpovědní lhůty, tedy ke dni 30. 6. 2008.

K odvolání žalobců Krajský soud v Brně (soud odvolací) rozsudkem ze dne 22. 6. 2016, č. j. 19 Co 254/2015-191, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil (výrok I.) a současně rozhodl o nákladech odvolacího řízení (výrok II.). Ztotožnil se se závěrem soudu prvního stupně o nedostatku aktivní věcné legitimace žalobců v důsledku neexistence jejich nájemního poměru jak pro neplatnost

nájemní smlouvy ze dne 12. 3. 2001 pro neurčitost, tak pro případný zánik tohoto práva výpovědí z nájmu bytu ze dne 18. 3. 2008. Podle odvolacího soudu je zákonná konstrukce taková, že výpověď buď svými účinky nájemní vztah ukončí, nebo úspěšná žaloba dle § 711 odst. 4 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „obč. zák.“) na určení její neplatnosti účinky výpovědi odvrátí. Jestliže žalobci vzali zpět žalobu o určení neplatnosti výpovědi zpět po té, co jim žalovaný při jednání dne 27. 10. 2010 sdělil, že od výpovědi z nájmu „odstupuje“, a řízení bylo zastaveno (nic jiného z protokolu o jednání neplyne), nastaly účinky výpovědi z nájmu bytu ze dne 18. 3. 2008 jejím doručením žalobcům dne 28. 3. 2008, které „odstoupení od výpovědi“ nemohlo zvrátit, a nájemní vztah uplynutím tří měsíční výpovědní lhůty skončil.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání, ve kterém odvolacímu soudu vytýkají, že nesprávně posoudil platnost nájemní smlouvy. Mají za to, že smlouva není neurčitá, neboť postup výpočtu nájemného a úhrad za služby je seznatelný z tehdy platné vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., a to zejména z ustanovení § 5, § 5a a §12a odst. 2, na která nájemní smlouva výslovně odkazuje, a navíc je určena i jejich přesná výše evidenčním listem ze dne 9. 10. 2002. Dovolatelé rovněž zpochybnili závěr soudů, že výpověď z nájmu bytu nelze vzít zpět, jestliže nastanou její účinky, s odůvodněním, že zásadně popírá autonomii vůle účastníků smluvních vztahů, a odkazují na úpravu výpovědi z pracovněprávního vztahu. Navrhli, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu, jakožto i rozsudek soudu prvního stupně a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaný ve svém vyjádření uvedl, že předmětná nájemní smlouva nesplňuje podstatné náležitosti vyžadované občanským zákoníkem, jelikož neobsahuje výši ani způsob výpočtu nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu. Tyto náležitosti není možno poznat ani z textu nájemní smlouvy, ani z jejích příloh, protože evidenční list je ve vztahu k nájemní smlouvě v obsahovém a logickém rozporu. Souhlasil i se závěrem soudů, že nájemní vztah mezi ním a žalobci zanikl i v případě platné nájemní smlouvy na základě dřívější výpovědi z nájmu bytu ze dne 18. 3. 2008 vzhledem k tomu, že žalobci v řízení o určení její neplatnosti vedeného u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 46 C 96/2008 vzali žalobu zpět a řízení bylo zastaveno. Výpověď tak „nabyla platnost“ a uplynutím výpovědní doby nájemní poměr skončil. Navrhl, aby dovolací soud dovolání zamítl.
Nejvyšší soud České republiky při projednání dovolání a rozhodnutí o něm postupoval podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (čl. II bod 2. zákona č. 293/2013 Sb.) – dále jen „o. s. ř.“.

Po zjištění, že dovolání proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnými osobami (účastníky řízení) za splnění podmínky advokátního zastoupení (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.) ve lhůtě uvedené v ustanovení § 240 odst. 1 o. s. ř., se nejprve zabýval otázkou přípustnosti dovolání.

Dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští (§ 236 odst. 1 o. s. ř.).

Není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak (§ 237 o. s. ř.).

V dané věci bylo pro rozhodnutí soudů (mimo jiné) významné vyřešení právní otázky, zda je možné jednostranně odvolat (vzít zpět) výpověď z nájmu bytu. Vzhledem k tomu, že tato otázka v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla výslovně vyřešena, je pro její posouzení dovolání žalovaných proti rozsudku odvolacího soudu podle ustanovení § 237 o. s. ř. přípustné.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden. Rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodu vymezeného v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Tyto vady z obsahu spisu nebyly zjištěny.

Po přezkoumání rozsudku odvolacího soudu ve smyslu § 242 o. s. ř., které provedl bez jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), dospěl dovolací soud k závěru, že dovolání není důvodné.

Práva a povinnosti účastníků dovolací soud posuzoval podle dosavadních právních předpisů (§ 3076 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník), to je podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále opět jen „obč. zák.“).

Předně je třeba uvést, že judikatura Nejvyššího soudu dlouhodobě vychází z názoru, že výpověď z nájmu bytu je v režimu občanského zákoníku jednostranný hmotněprávní adresný úkon (činí jej pronajímatel vůči nájemci), jehož účinnost nastává, je-li doručen adresátovi, to je dostane se do jeho dispozice (§ 45 odst. 1 obč. zák.) – srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 864/2004, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2011, sp. zn. 26 Cdo 278/2011. Pro jednostranné úkony platí, že dojde-li projev vůle do sféry adresáta, je dovršen proces vzniku jednostranného právního úkonu a od tohoto okamžiku je právní úkon pro jednající subjekt závazný a nelze jej jednostranně odvolat (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 15. 1. 2004, sp. zn. 32 Odo 442/2003 - ústavní stížnost proti uvedenému rozhodnutí Ústavní soud odmítl usnesením ze dne 28. 6. 2005, sp. zn. I. ÚS 177/04 - nebo ze dne 28. 2. 2008, sp. zn. 33 Odo 142/2006). Stejný závěr zaujímá i právní teorie (srov. např. FIALA, Josef; KINDL, Milan a kol. Občanské právo hmotné. Plzeň: Aleš Čeněk, s.r.o., 2007, s. 126-127).

Tento závěr platí i pro výpověď z nájmu bytu. Občanský zákoník neupravuje možnost výpověď z nájmu bytu odvolat, ale je založen na konstrukci, že účinkům výpovědi z nájmu bytu se lze po jejím doručení bránit pouze podáním žaloby na určení její neplatnosti v zákonem určené (prekluzivní) lhůtě podle § 711 odst. 4 obč. zák. Není-li tato žaloba podána, uplynutím výpovědní lhůty nájem bytu zanikne (§ 710 obč. zák.). Může-li být otázka (ne)platnosti výpovědi z nájmu bytu řešena pouze v řízení o žalobě na určení neplatnosti výpovědi a skončí-li toto řízení jinak než rozhodnutím, jímž by soud určil, že výpověď je neplatná (např. zastavením v důsledku zpětvzetí žaloby), je namístě vycházet z úvahy, že nájemní poměr k bytu v takovém případě zanikl uplynutím výpovědní lhůty podle § 710 odst. 2 obč. zák., která činila tři měsíce a počala běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. 4. 2017, sp. zn. 26 Cdo 3740/2016 - ústavní stížnost proti uvedenému rozhodnutí Ústavní soud odmítl usnesením ze dne 13. 9. 2017, sp. zn. IV. ÚS 2143/17).

Judikatura Nejvyššího soudu je rovněž ustálena v závěru, že v řízení o žalobě o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu (§ 711 odst. 4 obč. zák.) je aktivně věcně legitimován vypovídaný nájemce bytu a pasivně věcně legitimován je pronajímatel. Z uvedeného pak bez dalšího vyplývá, že k podání této žaloby není aktivně věcně legitimována osoba, které sice byla doručena výpověď z nájmu bytu, avšak která v době jejího doručení není nájemcem bytu (např. proto, že jí nájem již dříve zanikl nebo že nájemcem bytu nikdy nebyla). Je tomu tak proto, že výpověď z nájmu bytu doručená takové osobě není způsobilá vůči ní vyvolat žádné právní účinky a tudíž ani nijak nepříznivě zasáhnout do jejího právního postavení. Žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu podaná takovou osobou musí být tedy zamítnuta pro nedostatek aktivní věcné legitimace (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 6. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3842/2007, uveřejněný pod č. 33/2009 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, nebo ze dne 28. 8. 2012, sp. zn. 26 Cdo 4020/2011).

Uvedené závěry pro projednávanou věc znamenají, že nájemní poměr žalobců k předmětnému bytu skončil na základě výpovědi z nájmu bytu ze dne 18. 3. 2008, která jim byla doručena dne 28. 3. 2008, uplynutím tří měsíční výpovědní lhůty ke dni 30. 6. 2008, protože řízení o určení neplatnosti výpovědi skončilo zastavením řízení. Na tom nic nemění skutečnost, že v průběhu toho řízení pronajímatel od výpovědi z nájmu bytu „odstoupil“ (při jednání dne 27. 10. 2010), neboť jednostranné odvolání výpovědi z nájmu bytu po jejím doručení není možné (je tudíž neplatné). Nepřípadná je i argumentace dovolatelů pracovněprávní úpravou výpovědi z pracovního poměru, jelikož zákoník práce představuje speciální právní úpravu, kterou v režimu občanského zákoníku nelze použít. Závěr odvolacího soudu, že v důsledku (dřívějšího) zániku nájemního vztahu nejsou žalobci v dané věci aktivně legitimováni, je tak v souladu se shora citovanou judikaturou. Protože již tento důvod je pro učiněný závěr o nedostatku věcné legitimace dostačující, je nadbytečné zabývat se další dovoláním zpochybněnou otázkou (ne)platnosti nájemní smlouvy.

Dovolací soud nepřehlédl ani sdělení dovolatelů, že dovoláním je napadán rozsudek v celém rozsahu. Zastává však – s přihlédnutím k obsahu dovolání (§ 41 odst. 2 o. s. ř.) – názor, že proti nákladovým výrokům napadeného rozsudku dovolání ve skutečnosti nesměřuje, neboť ve vztahu k těmto výrokům postrádá dovolání jakékoli odůvodnění.

Lze tak uzavřít, že rozsudek odvolacího soudu je z pohledu uplatněného dovolacího důvodu a jeho obsahové konkretizace správný, Nejvyšší soud proto dovolání jako nedůvodné zamítl [§ 243d písm. a) o. s. ř.].

zdroj: www.nsoud.cz

Právní věta - redakce.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Odpovědnost za vady
- Náhrada nákladů na výživu pozůstalých (jiných) osob
- Mezinárodní příslušnost ve věcech rodičovské zodpovědnosti
- Smlouva o dílo (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitelský úvěr (exkluzivně pro předplatitele)
- Starobní důchod (exkluzivně pro předplatitele)
- Veřejná obchodní společnost (exkluzivně pro předplatitele)
- Vypořádání SJM (exkluzivně pro předplatitele)
- Přiměřené protiplnění
- Předkupní právo
- Ochrana osobnosti